

DODATEK č. 24

ke Smlouvě č. 1999/205 ve znění dodatků č. 1 - 23
č. sml. ČS v SAP: 6000000859, evid.č. Dodatku č. 24 v ČS: 2022/2300/xxx

I.

Smluvní strany

město Orlová

zastoupené: Lenkou Brzyszkowskou, starostkou
pověřen k podpisu: Ing. Milan Bill, vedoucí odboru správy majetku a hospodářské správy
se sídlem v Orlové - Lutyni, Osvobození 796, PSČ 735 14
IČO: 00297577
DIČ: CZ00297577
Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 107216397/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká spořitelna, a.s.

zastoupena: Editou Mudrovou, Real Estate Manager
zastoupena: Mgr. Jitkou Kratochvílovou, Real Estate Specialista III
se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171;
IČO: 45244782
DIČ: CZ699001261
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.; číslo účtu: 4690464379/0800
Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky:
Česká spořitelna, a.s.
CEN2300 - řízení majetku
Budějovická 1912/64b
140 00 Praha 4
email: rem@csas.cz

(dále jen “nájemce” nebo “Česká spořitelna“)

(společně dále též označovány jako „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto dohodu o změně závazků, dále jen

Dodatek č. 24

II.

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 21. 04. 1999 smlouvu o nájmu nebytových prostorů č. 1999/205 (staré číslo smlouvy 205/99) ve znění dodatků č. 1- 23, jejímž předmětem je pronájem prostorů v budově č. p. 796, která je součástí pozemku parc. č. 1 v katastrálním území Horní Lutyně, obci Orlová, na adrese Orlová, Osvobození 796, Lutyně, PSČ 735 14, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „Smlouva“).

III.

1. Smluvní strany se dohodly na změně doby nájmu a současně sjednaly právo nájemce na prodloužení doby nájmu.

2. Dále smluvní strany sjednaly závazek pronajímatele projednat a umožnit stavebně - technické provedení modernizace předmětných prostor (dále jen "stavební práce") a udělit k nim veškeré potřebné souhlasy a nezbytnou součinnost a upravily svá vzájemná práva a povinnosti s tím související. Ujednání §10 Smlouvy ve znění tohoto Dodatku tímto nejsou dotčena, tzn., že nájemce se zavazuje postupovat v souladu s nimi.

V souvislosti s ujednáními tohoto článku se Smlouva mění a doplňuje takto:

a) § 14 Trvání smlouvy se ruší a nahrazuje nově takto:

§14 Doba nájmu

14.1. *Nájemní vztah dle této smlouvy je uzavřen na dobu určitou, a to do 31. 12.2026.*

14.2. **Opce na prodloužení doby nájmu.** *Strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to o dobu dvou (2) let (dále jen "doba prodloužení") počínaje od dne uplynutí sjednané doby nájmu. Nájemce je toto své přednostní právo oprávněn uplatnit nejpozději šest (6) měsíců předtím, než uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle odst. 14. 1. tohoto článku prodlužuje o dobu prodloužení, tj. do 31. 12.2028.*

14.3. *Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.*

14.4. *Smlouva může být vypovězena pronajímatelem z těchto důvodů:*

- a. *nájemce užívá Prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,*
- b. *nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo služeb, nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo*
- c. *nájemce přenechá Prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je-li dle této smlouvy vyžadován a*

nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

14.5. *Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:*

- a. *nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory najal, nebo*
- b. *Prostory se stanou bez zavinění nájemce, celé či z části, znamenající významné omezení provozu nájemce, nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než třicet (30) dnů, nebo*
- c. *bude na pronajímatele vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo*
- d. *pronajímatel porušuje podstatnou povinnost stanovenou touto smlouvou a*

pronajímatel nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů (vyjma písm. a) pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy nájemce specifikující závadné jednání pronajímatele a současně upozorňující na možnost výpovědi této smlouvy dle tohoto článku smlouvy.

14.6. *Výpovědní doba podle této smlouvy činí dva (2) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.*

14.7. V den skončení nájemního je nájemce povinen předat pronajímateli Prostory, a to v počátečním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a včetně provedených stavebních úprav a jiného technického zhodnocení, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen z Prostor vyklidit své movité vybavení a provést jejich úklid.

14.8. Strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

b) § 7 Práva a povinnosti pronajímatele se doplňuje takto:

7. 5. **Náhrada investice.** Nastane-li případ skončení nájmu z důvodu výpovědi podané nájemcem dle odst. 14.5. této smlouvy (vyjma odst. 14.5., písm. a), či z jiného důvodu porušení smlouvy ze strany pronajímatele **před uplynutím doby nájmu**, je pronajímatel povinen uhradit nájemci kompenzaci nákladů vynaložených nájemcem na stavební úpravy a jiné technické zhodnocení prostor – tj. veškeré náklady nájemce vynaložené na zajištění a provedení stavebních prací, technických úpravy a instalaci zabudovaných do Prostor/předmětu nájmu (dále jen "**investice**") v jejich účetní zůstatkové hodnotě. Úhradou zůstatkové hodnoty technického zhodnocení není dotčeno právo nájemce na náhradu smluvní pokuty a na náhradu další škody, která mu v souvislosti s předčasným ukončením nájmu vznikla. Ustanovení tohoto odstavce platí po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, tj. v případě uplatnění práva nájemce na prodloužení doby nájmu do 31.12.2028.

c) § 8 Práva a povinnosti nájemce se doplňuje takto:

8.9. **Stavební práce nájemce.** Nájemce je oprávněn k provedení stavebních prací a technických úprav Prostor/předmětu nájmu měnících jejich stávající stav, které považuje za nutné či vhodné k uzpůsobení Prostor/předmětu nájmu pro užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy a dle aktuálních potřeb a standardů nájemce (dále jen "**stavební práce**"). Vyžadují-li stavebně-technické práce souhlas pronajímatele, pronajímatel tento souhlas písemně udělí bez zbytečného odkladu.

8.10. Technické zhodnocení pronajatých Prostor uhrazené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce v souladu se zákonem o daních z příjmu.

8.11. Pronajímatel pro splnění povinnosti nájemce stanovené v zákoně o daních z příjmů sděluje, že pronajatý majetek, na kterém bylo provedeno technické zhodnocení, které může nájemce odepisovat, je využíván k administrativním účelům.

d) § 10 Stavební a jiné úpravy, odst. 10.1 se doplňuje takto:

Pronajímatel má právo takový souhlas odmítnout udělit pouze v případě, že jsou stavební práce nájemce v rozporu s právními předpisy a obecně závaznými technickými normami.

d) § 11 Nájemné, odst. 11.3. věta poslední se ruší a nahrazuje nově takto:

Pronajímatel je plátcem DPH. Nájemné se po celou dobu nájmu sjednává jako osvobozené od DPH, pokud tuto možnost výslovně nevyloučí zákonné předpisy.

e) § 13 Cena služeb souvisejících s nájmem se doplňuje takto:

13.9. V případě, že pronajímatel nedoručí nájemci uvedené vyúčtování ve shora stanovených termínech, je nájemce oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši až 100,00 Kč za každý den prodlení s doručením vyúčtování.

IV.

1. V rozsahu změn sjednaných v tomto Dodatku č. 24 původní závazky sjednané ve Smlouvě zanikají a nahrazují se závazky novými nebo se doplňují. Ostatní ujednání Smlouvy ve znění Dodatku č. 1-23 zůstávají nezměněna.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na právu nájemce na jednostranné odstoupení od tohoto Dodatku č. 24 pro případ, že nájemci nebude udělen souhlas s provedením zamýšlených stavebních prací. Odstoupení od tohoto Dodatku č. 24 musí být učiněno písemně a zdůvodněno. Odstoupení je účinné okamžikem doručení pronajímateli.
3. Tento Dodatek č. 24 vstupuje v platnost podpisem smluvních stran.
4. Dodatek č. 24 nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), není-li stanovena účinnost pozdější, odvíjející se od lhůty stanovené v ust. § 5 odst. 2 zákona o registru smluv. Město Orlová tuto smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření (§ 5 odst. 2 zákona o registru smluv).
5. Tento Dodatek č. 24 je sepsán ve třech stejnopisech s platností originálu, pronajímatel obdrží jedno vyhotovení, nájemce obdrží dvě vyhotovení.
6. Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění: uzavření tohoto Dodatku č. 24 bylo schváleno Radou města Orlová, usnesením č. 093/3 dne 30.11.2022.

V Orlové dne: 01.12.2022

V Praze dne:

Za Pronajímatele

Za Českou spořitelnu, a.s.:

Ing. Milan Bill
vedoucí odboru správy majetku a HS

Edita Mudrová
Real Estate Manager
CEN2300, centrála v Praze

Mgr. Jitka Kratochvílová
Real Estate Specialista III
CEN 2300, centrála v Praze